

DE NYE EJENDOMSVURDERINGER

Det er almindeligt kendt, at SKAT i mange år har haft væsentlige udfordringer med at fastsætte de offentlige vurderinger for fast ejendom til retvisende værdier. Derfor er der vedtaget nye regler. Senest har skatteministeren oplyst, at det udskydes endnu et år, førend disse regler tages i brug. BDO ønsker alligevel her at give dig en orientering om, hvad der sker, og hvad der forventes at ske med hensyn til de nye ejendomsvurderinger.

Konklusionen på det nedenstående er:

- Du behøver IKKE at gøre noget nu, men kan afvente nærmere oplysninger fra SKAT om de nye ejendomsvurderinger.
- Du kan dog sikre dig, at ejendommens BBR-oplysninger er korrekte.
- Du bør overveje, om overdragelse af en ejendom fx som led i et generationsskifte skal fremskyndes jf. nærmere nedenfor om 15/20 %-reglen.

Kort om de nye regler:

- Princippet er fortsat, at den offentlige ejendomsvurdering skal være udtryk for ejendommens kontante handelsværdi.
- De nye vurderinger for ejerboliger er udskudt til 1. januar 2020. Derefter vurderes ejerboliger hvert andet år i lige år pr. 1. september.
- En ejerboligs vurdering vil være baseret på en samlet bedømmelse af bl.a. ejendommens størrelse, beliggenhed, hustype og udviklingen på boligmarkedet.
- De nye vurderinger for erhvervsjendomme er ligeledes udskudt til 1. januar 2021. Derefter vurderes erhvervsjendomme hvert andet år i ulige år pr. 1. september.
- Erhvervsjendomme vil blive vurderet efter en afkastbaseret model ud fra ejendommens indtægter og udgifter. Samme model som ejendomsmæglere benytter.
- Forud for udsendelse af de nye vurderinger vil SKAT udsende oplysning om de data, som lægges til grund for vurderingerne. Ejere får dermed mulighed for at tjekke og indsende korrektioner til oplysningerne.
- Der må forventes kraftige stigninger i vurderingen for ejendomme i Storkøbenhavn og andre storbyer. Modsat forventes der prisfald for ejendomme i Udkantsdanmark.
- Der kan klages over den nye vurdering indtil tre måneder efter modtagelsen af denne.
- For alle ejendomme vil der gælde en 20 %-margin. Det betyder, at der ikke vil kunne opnås medhold ved en klage, hvis SKATs ejendomsvurdering ligger inden for +/- 20 % af ejendommens faktiske handelsværdi, uanset om der kan påvises konkrete fejl i SKATs opgørelse.
- På grund af SKATs udfordringer med ejendomsvurderinger bliver de gamle vurderinger fra 2011 og 2012 fremført uændret til 1. oktober 2019. Kan der klages over disse vurderinger på nuværende tidspunkt? Nej.
- Kan du få genoptaget en ejendomsvurdering for et tidligere år? Ja, hvis den er foretaget på et fejlagtigt grundlag angående objektivt konstaterbare faktiske forhold. Rene værdiskøn kan ikke begrunde genoptagelse.
- Nuværende boligskattestop ophører ved udgangen af 2020.
- Højere vurderinger vil medføre højere boligskatte. Nye lavere satser for ejendomsskat, dækningsafgift og ejendomsværdiskat skal dog modvirke, at skatterne stiger.
- Derudover indføres der et forsigtighedsprincip, hvorefter ejendomsskatte og ejendomsværdiskat alene beregnes af ejendomsvurderingen - 20 %. Hvis der alligevel sker



Konklusionen på vores vurderinger er, at I som ejer af fast ejendom ikke på nuværende tidspunkt skal foretage jer noget i forhold til de kommende ejendomsvurderinger.



stigninger, vil disse blive indefrosset på ejendommen. Der opnås således en rabat, så ingen boligejer kommer til at betale mere i skat (ejendomsskat og ejendomsværdiskat) end under gældende regler. For ejerboliger skal stigningerne betales ved salg af ejendommen. For erhvervsjendomme omfatter rabatten alene ejendomsskatter og ikke dækningsafgift. Rabatten aftrappes over 20 år.

- Ejendomme købt efter 2020 er ikke omfattet af denne skatterabat.
- De nye vurderinger får betydning for ejendomsskatter og ejendomsværdiskat for 2021 og fremefter.
- Hvis de nye vurderinger er lavere end de gamle fremskrevne vurderinger fra 2011 og 2012, vil der automatisk ske tilbagebetaling til de daværende ejere af for meget betalt ejendomsskat og ejendomsværdiskat.
- Du kan klage over de gamle fremskrevne vurderinger i op til tre måneder efter den nye vurdering er offentliggjort. Hvis de gamle vurderinger påklages, er ejendommen ikke længere omfattet af ovennævnte tilbagebetalingsordning.
- For ejendomshandler anmeldt til tinglysning fra og med den 1. januar 2020 betales der tinglysningsafgift af overdragelsessummen.
- Der er hidtil betalt tinglysningsafgift af ejendomsvurderingen, selvom handelssummen var lavere. Hvis den nye ejendomsvurdering nedsættes, kan du så få for meget betalt tinglysningsafgift tilbagebetalt? Nej.

Kan der drages en samlet konklusion på ovenstående om de kommende vurderinger? Ja. Efter BDO's opfattelse skal der IKKE gøres noget her og nu.

Herudover skal du være opmærksom på følgende:

- Før SKAT udsender de nye ejendomsvurderinger, modtager ejeren oplysning om de data, som SKAT lægger til grund for vurderingen. Hvis du har rettelser til disse data, kan du på det tidspunkt gøre SKAT opmærksom på det.
- Når den nye vurdering for en ejendom modtages (altså i 1. halvår 2020/2021), skal der tages stilling til:
 1. om der inden for tre måneder skal indgives en klage over den nye vurdering
 2. om der inden tre måneder skal klages over de gamle vurderinger fra 2013 og 2014
 3. om eventuelt tilbud om tilbagebetaling af ejendomsskatter og ejendomsværdiskat for tidligere år accepteres.
- Dernæst vil vi generelt opfordre til, at du løbende kontrollerer, at BBR-oplysningerne er i overensstemmelse med ejendommens faktiske forhold.
- I kommuner, som opkræver dækningsafgift, er det ejendommens benyttelse ifølge BBR-oplysningerne, som danner grundlag for opkrævningerne. Hvis erhvervs-mæssige lokaler er overgået til fx beboelse, kan det nedsætte dækningsafgiften, og ejendommen kan måske helt blive fritaget pga. 50 %-reglen.
- Ejendomme kan fortsat overdrages til nærtstående til den kendte offentlige ejendomsvurdering +/- 15 %, uden at SKAT kan kritisere overdragelsesværdien. Denne regel bliver ændret til en 20 %-regel. Hvis en ejendom påtænkes overdraget (fx ved generationsskifte), og det forventes, at vurderingen vil stige kraftigt ved den kommende nye vurdering, kan det overvejes, om det er mere attraktivt at overdrage til nuværende vurdering - 15 % fremfor senere efter en højere vurdering -20 %. I så fald skal det ske inden, den nye vurdering offentliggøres.
- Der bør ikke disponeres alene ud fra ovenstående. Dernæst skal du være opmærksom på, at der fortsat kan ske justering af reglerne, da SKAT endnu ikke synes fuldt klar til at tage de nye regler i brug.

HAR DU SPØRGSMÅL SÅ KONTAKT



Steen Mørup
Director, Skat,
Tlf. 30 64 19 10
STM@BDO.DK

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger godt 1.200 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har ca. 74.000 medarbejdere i mere end 164 lande.

Publikationer i form af brochurermateriale er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationer dækker ikke specifikke situationer, medmindre andet er angivet, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager sig ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i brochurermateriale.